Promozione della proprietà d'abitazioni (PPA)

Per finanziare un'abitazione di proprietà ad uso proprio potete utilizzare i fondi risparmiati nella previdenza professionale. Ma attenzione: i cosiddetti prelievi anticipati PPA possono comportare lacune nelle vostre prestazioni di previdenza. Di seguito rispondiamo alle principali domande in materia.

Domande di carattere generale

Che cosa si intende con il termine «promozione della proprietà d'abitazioni»?
La Legge federale sulla previdenza professionale per la vecchiaia, i superstiti e l'invalidità (LPP) consente di utilizzare i fondi del 2° pilastro in due modi diversi per il finanziamento di una proprietà d'abitazioni ad uso proprio (uso personale): i fondi possono essere **prelevati anticipatamente** o **costituiti in pegno**.

Che cosa significa «ad uso proprio»?
I fondi del 2° pilastro possono essere prelevati anticipatamente o costituiti in pegno unicamente per uso proprio della persona assicurata (uso personale). Si considera uso proprio l'utilizzazione dell'abitazione di proprietà da parte della persona assicurata al suo domicilio o nel luogo di dimora abituale.

A che cosa devo prestare attenzione in caso di comproprietà?
In una comproprietà condividete la proprietà dell'immobile con una o più persone. In questo caso per il calcolo dell'importo del prelievo anticipato massimo possibile può essere considerata solo la vostra quota di comproprietà.

Esempio (comproprietà 50% / 50%)

Prezzo di acquisto:	CHF 1 000 000.–
Ipoteca:	CHF 700 000.–
Differenza:	CHF 300 000.–

Prelievo anticipato massimo possibile: CHF 150 000.– (50% della differenza di CHF 300 000.–)

Quali sono gli scopi di impiego ammessi?
- L'acquisto e la costruzione di una proprietà d'abitazioni ad uso proprio;
- i lavori di rinnovo e ristrutturazione dell'abitazione di proprietà ad uso proprio;
- la restituzione di prestiti ipotecari;
- l'acquisto di quote di partecipazione a cooperative di costruzione di abitazioni o di partecipazioni analoghe.

Quali scopi di impiego sono esclusi?
- Il finanziamento di case di vacanza o residenze secondarie;
- l'acquisizione di terreno edificabile;
- la manutenzione di immobili e il pagamento di interessi ipotecari;
- il finanziamento di spese notarili;
- il finanziamento di spese di prenotazione;
- il pagamento delle imposte risultanti dal prelievo anticipato o dalla realizzazione del pegno (eccezione: un'eventuale imposta alla fonte viene dedotta dall'importo del prelievo anticipato e versata alle autorità fiscali).

Esiste un importo massimo?
Sì, fino al compimento del 50° anno di età, l'importo massimo che potete prelevare o costituire in pegno corrisponde all'intero avere di previdenza. Dopo questo limite di età è possibile prelevare o costituire in pegno al massimo la prestazione di uscita a cui avreste avuto diritto all'età di 50 anni, oppure la metà dell'attuale prestazione di uscita.

Fino a quale età può essere chiesto un prelievo anticipato o una costituzione in pegno?
Fino a 62 anni.

Come si fa a presentare una domanda?
I moduli per la presentazione della domanda si trovano su publica.ch > La mia previdenza > Avvenimenti della vita > Proprietà d'abitazioni.
Per ulteriori domande rivolgetevi alla vostra persona di contatto presso PUBLICA. Trovate le relative coordinate sui vostri documenti personali e su publica.ch > La mia previdenza > Selezionate un datore di lavoro.

Ho bisogno del consenso di un'altra persona?
Le persone assicurate coniugate (anche se separate) necessitano del consenso scritto della o del coniuge con firma autenticata. In caso di unione domestica registrata è necessaria la firma autenticata della o del partner.

Come deve essere effettuata l'autenticazione?
- autenticazione presso la sede di PUBLICA a Berna in presenza di una o un consulente alla clientela (concordate prima un appuntamento),
- autenticazione notarile,
- autenticazione da parte del Comune (non è possibile in tutti i cantoni o comuni) oppure
- autenticazione da parte dell'Ambasciata svizzera e/o del Consolato svizzero competente.

La persona che fornisce il proprio consenso deve sempre provare la propria identità con un documento personale valido con foto (passaporto, carta d'identità, patente). La firma deve essere apposta di proprio pugno in loco.

A quanto ammontano le tasse di elaborazione?
- CHF 350 per l'elaborazione della richiesta di un prelievo anticipato o di un trasferimento del prelievo anticipato;
- CHF 100 per l'elaborazione della richiesta di una costituzione in pegno;
- CHF 400 per l'elaborazione della richiesta di un prelievo anticipato in combinazione con l'elaborazione della richiesta di una costituzione in pegno;
- CHF 400 per l'elaborazione della richiesta di un trasferimento del prelievo anticipato in combinazione con l'elaborazione della richiesta di un prelievo anticipato o di una costituzione in pegno.

Che cosa succede in caso di divorzio o scioglimento giudiziale di un'unione domestica registrata?
Un prelievo anticipato effettuato è parte integrante della prestazione di uscita, la quale deve essere divisa secondo il Codice civile svizzero (CC) e la Legge sul libero passaggio (LFLP).

Per il trasferimento di una parte della prestazione di uscita in seguito a divorzio o scioglimento giudiziale dell'unione domestica registrata, in caso di una costituzione in pegno è necessario il consenso scritto della creditrice pignoratizia o del creditore pignoratizio.

Che cosa succede se esco da PUBLICA?
Se vi affiliate a un altro istituto di previdenza o di libero passaggio, PUBLICA informa il nuovo istituto in merito al prelievo anticipato effettuato o alla costituzione in pegno effettuata. Eventuali ulteriori rimborsi del prelievo anticipato devono essere versati al nuovo istituto. PUBLICA comunica al registro fondiario (per un prelievo anticipato) oppure alla creditrice pignoratizia o al creditore pignoratizio (per una costituzione in pegno) il cambiamento di istituto.

In caso di pagamento in contanti della prestazione di uscita è necessario il consenso scritto della creditrice pignoratizia o del creditore pignoratizio.

Prelievo anticipato

Esiste un importo minimo per un prelievo anticipato?
Sì, l'importo minimo per un prelievo anticipato ammonta a CHF 20 000 (eccezione: acquisto di quote di partecipazione a cooperative di costruzione di abitazioni o di partecipazioni analoghe).

Le mie prestazioni di uscita e di previdenza vengono ridotte in caso di un prelievo anticipato?
Sì, un prelievo anticipato determina una riduzione delle prestazioni di uscita e corrispettivamente di previdenza. Potete effettuare una simulazione nel portale assicurati myPublica o rivolgervi alla vostra persona di contatto presso PUBLICA. Per evitare riduzioni delle prestazioni in caso di decesso e invalidità, vi consigliamo di stipulare un'assicurazione complementare presso una compagnia di assicurazione di vostra scelta.

Quali misure verranno adottate in caso di un prelievo anticipato al fine di garantire lo scopo previdenziale?
In caso di un prelievo anticipato o di una realizzazione di pegno della prestazione di uscita intera o parziale, al fine di garantire lo scopo previdenziale viene iscritta nel registro fondiario (per gli immobili in Svizzera) una restrizione del diritto di alienazione. La restrizione del diritto di alienazione garantisce il rimborso di tale importo all'istituto di previdenza in caso di alienazione dalla proprietà d'abitazioni e in caso di negozi giuridici economicamente comparabili. Inoltre, le quote di partecipazione a cooperative di costruzione di abitazioni o di partecipazioni analoghe devono essere depositate presso PUBLICA al fine di garantire lo scopo previdenziale.

Quali sono i termini da rispettare per il versamento del prelievo anticipato?
Per versare l'importo del prelievo anticipato, PUBLICA dispone di un termine di sei mesi a partire dal ricevimento della richiesta completa (ossia comprensiva di tutti i documenti necessari). Le consigliamo di pianificare per tempo l'inoltro della domanda, in modo da poter rispettare le sue scadenze di pagamento. Se al momento della richiesta del prelievo anticipato sussiste già una costituzione in pegno, per il versamento del prelievo anticipato occorre il consenso scritto della creditrice pignoratizia o del creditore pignoratizio, qualora sia interessata la somma costituita in pegno.

Non appena PUBLICA disporrà della richiesta completa di tutta la documentazione, vi saranno fatturate le tasse di elaborazione.

Il prelievo anticipato non è versato a favore della persona assicurata, bensì direttamente a favore della sua creditrice o del suo creditore (ad es. venditrice o venditore, mutuante). Dopo il versamento del prelievo anticipato, PUBLICA invia alla persona assicurata un certificato di previdenza con i dati assicurativi aggiornati.

Dopo quanto tempo è possibile effettuare un ulteriore prelievo anticipato?
Ulteriori prelievi possono essere fatti valere rispettivamente cinque anni dopo l'ultimo prelievo anticipato effettuato.

Posso effettuare un prelievo anticipato dopo un riscatto in PUBLICA?
In linea di principio sì, tuttavia occorre tenere presente che le prestazioni risultanti dal riscatto non possono essere oggetto di un prelievo anticipato per la durata di tre anni. Inoltre è probabile che per i riscatti effettuati meno di tre anni prima del prelievo anticipato non sia ammessa una deduzione fiscale.

Il prelievo anticipato viene tassato?
Sì, PUBLICA deve annunciare il versamento del prelievo anticipato all'Amministrazione federale delle contribuzioni entro 30 giorni. Sulla base di tale comunicazione le autorità fiscali si occupano della relativa tassazione dovuta alla Confederazione, al Cantone e al Comune. Le imposte risultanti da un prelievo anticipato sono a vostro carico.

L'entità dell'aliquota d'imposta dipende dal domicilio fiscale. Per ulteriori informazioni in merito, rivolgetevi all'autorità fiscale cantonale competente.

Se abitate all'estero, PUBLICA dedurrà l'imposta alla fonte direttamente dal prelievo anticipato e la verserà alle autorità fiscali.

Entro quando devo rimborsare il mio prelievo anticipato? Esistono eccezioni?
Nei casi seguenti sussiste l'obbligo di rimborso:
- in caso di alienazione della proprietà d'abitazioni (l'obbligo di rimborso si limita all'ammontare del ricavato, che si compone di regola dal prezzo di vendita detratti i debiti ipotecari e i tributi previsti dalla legge cui è soggetta la venditrice o è soggetto il venditore);
- in caso di conferimento di diritti alla proprietà d'abitazioni che equivalgono economicamente ad un'alienazione (p. es. l'usufrutto o il diritto esclusivo di abitazione);
- in caso di decesso della persona assicurata qualora non sussista alcun diritto a prestazioni per superstiti.

Nei casi seguenti non sussiste alcun obbligo di rimborso:
- se la proprietà d'abitazioni viene venduta e il ricavato della vendita viene reinvestito entro un termine di due anni in una proprietà d'abitazioni ad uso proprio per un importo equivalente al prelievo anticipato (per questo lasso di tempo il rispettivo importo può essere trasferito ad un istituto di libero passaggio);
- se al decesso della persona assicurata sussiste un diritto a prestazioni per superstiti.

Fino a quando è possibile il rimborso facoltativo del prelievo anticipato?
- Fino al raggiungimento dell'età di riferimento;
- fino al verificarsi di un caso di previdenza (vecchiaia, invalidità, decesso);
- fino al pagamento in contanti della prestazione di uscita.

L'importo minimo del rimborso ammonta a CHF 10 000 (se il saldo del prelievo anticipato non ancora restituito è inferiore a CHF 10 000, il rimborso deve essere effettuato in un unico versamento). Il rimborso in rate mensili non è possibile.

Quali effetti comporta il rimborso del prelievo anticipato a livello di previdenza?
Il rimborso del prelievo anticipato comporta un aumento delle prestazioni di uscita e di previdenza.

Quali effetti comporta il rimborso del prelievo anticipato a livello fiscale?
PUBLICA deve annunciare il rimborso del prelievo anticipato all'Amministrazione federale delle contribuzioni entro 30 giorni. Inoltre, PUBLICA vi conferma per iscritto il rimborso del prelievo anticipato. Con questo attestato potete farvi restituire dall'autorità fiscale competente le imposte pagate al momento del prelievo anticipato. Il diritto al rimborso delle imposte pagate decade dopo tre anni dal rimborso del prelievo anticipato. Il rimborso del prelievo anticipato non può essere dedotto dal reddito imponibile.

Costituzione in pegno

Quali sono gli effetti di una costituzione in pegno?
Grazie alla costituzione in pegno dei fondi del 2° pilastro è possibile ottenere un prestito ipotecario più elevato oppure un tasso d'interesse più basso. Una costituzione in pegno non comporta di per sé una riduzione delle prestazioni di uscita e/o di previdenza e neanche un obbligo fiscale. Soltanto un'eventuale realizzazione del pegno determina una riduzione delle prestazioni di uscita e/o di previdenza e l'insorgenza dell'obbligo fiscale.

Quali tipi di costituzione in pegno esistono?
Esistono i due seguenti tipi di costituzione in pegno, che possono essere anche combinati:
- costituzione in pegno del diritto alle prestazioni di previdenza (per vecchiaia, invalidità o decesso): una realizzazione del pegno è possibile soltanto dopo l'insorgere di un caso di previdenza e a condizione che debbano essere erogate prestazioni di previdenza;
- costituzione in pegno della prestazione di uscita intera o in parte: una realizzazione del pegno è possibile a condizione che una prestazione di uscita sia disponibile, ovvero che non sia insorto alcun caso di previdenza.

Come va notificata la costituzione in pegno a PUBLICA?
Dovete compilare e inoltrare il modulo Domanda di costituzione in pegno (publica.ch > La mia previdenza > Avvenimenti della vita > Proprietà d'abitazioni). PUBLICA potrà prendere una decisione in merito alla concessione della costituzione in pegno solamente dopo la ricezione del modulo di richiesta debitamente compilato.

È possibile un'ulteriore costituzione in pegno?
In linea di principio, sì.

In quali casi è necessario il consenso scritto della creditrice pignoratizia o del creditore pignoratizio?
Il consenso scritto della creditrice pignoratizia o del creditore pignoratizio è necessario qualora sia interessata la somma costituita in pegno, ossia nei seguenti casi:
- in caso di versamento in contanti della prestazione di uscita;
- in caso di versamento della prestazione di previdenza;
- in caso di trasferimento, in seguito a divorzio o scioglimento giudiziale dell'unione domestica registrata, di una parte della prestazione di uscita;
- in caso di versamento di un prelievo anticipato, se sussiste già una costituzione in pegno.

Se la creditrice pignoratizia o il creditore pignoratizio rifiuta di concedere il proprio consenso, PUBLICA deve garantire l'importo corrispondente. In questo caso, in determinate circostanze sarà un tribunale a decidere sull'impiego dell'importo garantito.

Quali sono le conseguenze di una realizzazione del pegno?
La realizzazione del pegno è soggetta ad imposta come il prelievo anticipato. Si distinguono i seguenti effetti in materia di diritto previdenziale:
- In caso di realizzazione di un pegno su una parte o sulla totalità della prestazione di uscita, tale prestazione sarà ridotta nella misura della parte realizzata (= ricavo della realizzazione del pegno). Le prestazioni di previdenza si riducono in misura corrispettiva. Una restrizione del diritto di alienazione deve essere iscritta nel registro fondiario (per gli immobili in Svizzera). Le disposizioni esplicative in merito al rimborso del prelievo anticipato sono applicabili per analogia anche al rimborso del ricavo della realizzazione del pegno.
- In caso di realizzazione di un pegno sul diritto alle prestazioni di previdenza, le prestazioni di previdenza vengono ridotte in maniera corrispondente al ricavo della realizzazione del pegno. Nel registro fondiario non viene iscritta alcuna restrizione del diritto di alienazione, dato che a seguito dell'insorgere del caso di previdenza un rimborso del ricavo della realizzazione del pegno non è più possibile.